

La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca

Fernando DÍAZ ORUETA &
María Luisa LOURÉS SEOANE

Profesor Titular de Sociología Dpto. Sociología II Universidad de Alicante.

Doctora en Sociología. Profesora Ayudante Dpto. Sociología II Universidad de Alicante.

RESUMEN: La costa mediterránea española experimenta en los últimos años un fuerte crecimiento urbano ligado, fundamentalmente, a los sectores turístico e inmobiliario. El proceso de globalización económica ha tenido un impacto muy importante sobre las inversiones inmobiliarias. De hecho, el aumento en la producción de viviendas no puede ser entendido haciendo referencia únicamente a las inversiones españolas. Gentes del Reino Unido, Alemania y otros países europeos occidentales adquieren cada año miles de nuevas viviendas, convirtiéndose en uno más de los factores que alimentan la espiral especulativa. La reforma de la legislación urbanística ha favorecido este proceso, al crear unas condiciones excelentes para los promotores inmobiliarios. El artículo analiza la evolución de uno de los territorios turísticos españoles más importantes: la costa de la provincia de Alicante, también conocida como Costa Blanca. Este espacio ha conocido un espectacular crecimiento demográfico y económico, basado principalmente en el turismo y la construcción de viviendas. Desde un punto de vista socio-espacial, el territorio resultante tiende hacia una mayor segregación. La población local se ve profundamente afectada por un modelo de crecimiento urbano insostenible.

DESCRIPTORES: Globalización. Vivienda. Segunda residencia. Turismo. Desequilibrios.

I. INTRODUCCIÓN: EL URBANISMO NEOLIBERAL Y LOS MERCADOS INMOBILIARIOS¹

El proceso de globalización se despliega, básicamente, sobre la puesta en práctica de las políticas neoliberales. La expansión del neoliberalismo hacia áreas cada vez más amplias del planeta ha producido una profunda reestructuración no sólo económica sino también social, política y territorial (HARVEY, 2005). Las ciudades son protagonistas de excepción de esta etapa de cambios, situándose su papel mucho más allá

de la condición de soporte de los proyectos de reestructuración neoliberal:

"(...) cities have become increasingly central to the reproduction, mutation and continual reconstitution of neoliberalism itself during the last two decades. (...) Under these conditions cities have become the incubators for many of the major political and ideological strategies through which the dominance of neoliberalism is being maintained" (BRENNER & THEODORE, 2004: 28).

Así, lo que algunos autores han denominado como urbanismo neoliberal

Recibido: 28.02.2007; Revisado: 14.12.2007.

fernando.diaz@ua.es ml.loures@ua.es

¹ Este artículo recoge parte de las conclusiones de la investigación *Vivienda y cohesión social. Cambios en el modelo*

residencial alicantino, financiada por la Consejería de Empresa, Universidad y Ciencia de la Generalitat Valenciana (referencia GV05/19). Agradecemos a los evaluadores anónimos de la revista sus comentarios y sugerencias.

(SMITH, 2004: 88) se convierte en un aspecto central en la reconfiguración general observada a diversos niveles. Existe una forma específica de hacer ciudad plenamente coherente con los procesos globales de reestructuración socioeconómica. Las distintas administraciones acompañan y favorecen este proceso generando las condiciones (legales, políticas, económicas, etc.) que permiten el despliegue del modelo.

En este sentido, el estudio de la globalización de los mercados inmobiliarios resulta especialmente revelador. Las inversiones transfronterizas en vivienda han aumentado de forma muy significativa, impulsadas por unas condiciones económicas y políticas internacionales cada vez más favorables (PARIS, 2006). Pero su impacto no se distribuye espacialmente de una forma homogénea: al contrario, existen una serie de territorios que, por sus características específicas, atraen un mayor porcentaje de inversiones.

Así ocurre en una buena parte de las grandes áreas turísticas del litoral mediterráneo español. Si bien la inversión extranjera en vivienda, y particularmente en segunda residencia, no constituye un fenómeno completamente nuevo, sin embargo sus dimensiones cuantitativas, su impacto económico y sus consecuencias sociales y medioambientales, convierten el periodo abierto en la segunda mitad de los años noventa en una etapa muy singular de su desarrollo histórico (FERNÁNDEZ DURÁN, 2006). La producción de cientos de miles de viviendas, la ampliación o la creación de nuevas infraestructuras de transporte de gran capacidad (autopistas, aeropuertos, trenes de alta velocidad, etc.) y la construcción de todo tipo de instalaciones de ocio y deportivas vinculadas al turismo (campos de golf, marinas, parques temáticos, etc.) han transformado profundamente amplios espacios del litoral y, cada vez con más frecuencia, de sus zonas próximas.

Bajo la perspectiva anterior, en el artículo se analiza la evolución reciente de la Costa Blanca, etiqueta turística utilizada para referirse al litoral de la provincia de Alicante. El principal componente del enorme crecimiento urbano experimentado en la última década es la producción inmobiliaria

y, de forma destacada, la segunda vivienda. La liberalización introducida en la legislación urbanística, especialmente en la regional, favoreció la aparición de las condiciones que han convertido a este espacio en un destino importante para los compradores del resto de España y de otros países europeos.

El contenido del artículo se estructura como sigue:

En el epígrafe 2, el texto se detiene en el papel que ocupa la producción inmobiliaria en las actuales economías urbanas, detallando algunas características específicas de la realidad española.

A continuación, en la sección 3, y antes de abordar específicamente el estudio del litoral de Alicante, se revisa el impacto producido por uno de los aspectos que, desde nuestra perspectiva de análisis, ha contribuido de forma más sobresaliente a la aparición y desarrollo del boom inmobiliario actual: la legislación regional valenciana sobre la actividad urbanística.

Así se estará en condiciones, de fijar las claves que ayudan a comprender el desarrollo de la actividad turística e inmobiliaria en la Costa Blanca, aspecto que se desarrolla en el epígrafe 4.

Sobre esas bases, y ya en el apartado 5, es posible preguntarse por la forma en que Alicante se ha visto afectada por la globalización de los mercados inmobiliarios. El acuerdo entre los promotores inmobiliarios, con fuertes conexiones internacionales, y el poder político local, es una clave fundamental para interpretar un boom alimentado, crecientemente, por la demanda extranjera. En la medida en que el litoral ha alcanzado prácticamente un grado de saturación total, se están urbanizando nuevas áreas del interior, reproduciendo fórmulas de crecimiento enormemente agresivas con el medio ambiente y los núcleos urbanos existentes.

Seguidamente, en la sección 6, el texto destaca la colisión que se produce entre la lógica de funcionamiento de la promoción inmobiliaria y la del sector hotelero. La relación conflictiva entre ambos sectores podría derivar en el futuro en un cierto freno a la expansión urbanizadora.

Por último, en las conclusiones, se evalúan brevemente algunas de las consecuencias socioterritoriales del proceso analizado,

destacando el encarecimiento de los precios de la vivienda que afecta, de forma especial, a ciertos colectivos sociales como los jóvenes y los inmigrantes económicos². Asimismo, se observa cada vez con más claridad una profundización de los procesos de diferenciación socioespacial.

2. DESARROLLO INMOBILIARIO Y CRECIMIENTO URBANO

El desarrollo inmobiliario se ha convertido, paulatinamente, en uno de los pilares del crecimiento de las economías urbanas. Los mercados inmobiliarios urbanos son uno de los principales vehículos de acumulación de capital del urbanismo neoliberal (SMITH, 2004: 99). El crecimiento del sector es considerado como fundamental para explicar el dinamismo económico actual y, por ello, todas las medidas que lo apuntalan y fortalecen son respaldadas. Empresarios del sector y políticos de distinto signo destacan su contribución a la creación de empleo, a una mayor recaudación fiscal y al impulso de la actividad turística.

En el ámbito europeo, el impulso dado al crecimiento del sector inmobiliario, a su internacionalización y, en particular, a la propiedad como forma preferente de tenencia, resultan evidentes. Sirvan de ejemplo algunas de las recomendaciones del llamado Informe Kok³. En materia de vivienda dicho informe recomienda una integración mayor de los mercados europeos de préstamos hipotecarios, con una reducción progresiva de sus costes. Esto permitiría un crecimiento de la propiedad como forma de tenencia y una mayor facilidad para la compra de viviendas en países distintos del propio (DOLING, 2005).

En España, el impulso a la vivienda en propiedad es una política que nace en la década de los cincuenta del siglo XX de la mano de la dictadura franquista⁴. Como señala Roch:

“Durante los años cincuenta muchos antiguos caseros ven depreciarse sus propiedades y se deshacen de ellas de forma masiva creando un amplio grupo de nuevos propietarios que además se benefician de precios tasados por ley —capitalización del precio del alquiler al 4%— y de financiaciones públicas o de carácter social que con frecuencia se prolongan hasta 40 años. A partir de la década siguiente, al proceso de enajenación del viejo parque en alquiler, se le suman las adquisiciones de las nuevas viviendas de las periferias metropolitanas en construcción” (ROCH, 2004: 47-48).

En la etapa democrática el régimen de tenencia en propiedad ha continuado siendo la opción mayoritaria. De hecho, en 2003 España era, junto con Grecia, el país con un mayor porcentaje de vivienda en propiedad (83%) en la Europa de los 15⁵. La concentración del ahorro familiar en la vivienda ha terminado por convertir el patrimonio inmobiliario en uno de los principales componentes del patrimonio neto de la economía española (NAREDO & al., 2002).

Desde el año 1997 se experimenta una fase de crecimiento sostenido de los precios de la vivienda, muy por encima de la inflación. Este fenómeno se produce en un contexto de marcada expansión de la demanda de viviendas en España. Las causas que explican esta coyuntura son (NAREDO & al., 2002):

- a) El crecimiento del empleo y de la renta disponible.
- b) El descenso de los tipos de interés y las mejoras introducidas por las entidades bancarias en la financiación, en un contexto de altas tasas de ahorro familiar.
- c) El aumento de la demanda internacional de vivienda hacia las zonas turísticas españolas, de la mano de unas condiciones económicas muy favorables.
- d) La necesidad de blanquear dinero negro.
- e) El incremento del efectivo disponible destinado a la inversión inmobiliaria

² El término inmigrante económico es utilizado, entre otros organismos, por la Unión Europea para referirse a los inmigrantes nacionales de terceros países cuya principal motivación para migrar es la económica (UNIÓN EUROPEA, 2005).

³ Informe elaborado para la Comisión Europea por un grupo de alto nivel presidido por Wim Kok y presentado en noviembre de 2004. Su objetivo fue evaluar los primeros resultados alcanzados tras los acuerdos de Lisboa de 2000 y proponer medidas encaminadas a lograr los objetivos de la denominada

Estrategia de Lisboa para el Crecimiento y el Empleo (http://europa.eu.int/growthandjobs/pdf/kok_report_es.pdf).

⁴ De acuerdo a los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en 1950 las viviendas en alquiler superaban todavía a las viviendas en propiedad: un 51,5% del total del stock frente a un 46,9%.

⁵ La media en la Europa de los 15 era de un 64%, correspondiendo el porcentaje más reducido a Alemania con un 41% (EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, 2004).

derivado de la desinversión bursátil y de las reformas impositivas.

Así, en 2005 el total de viviendas visadas en España (CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, 2006) fue de 812.000, record histórico que da cuenta del dinamismo y la importancia del sector⁶. Esta cifra supera el total de viviendas visadas conjuntamente en Alemania, Reino Unido y Francia. A pesar de que se ha producido un crecimiento significativo y, en cierto modo, inesperado de la población⁷, sin embargo éste no sería suficiente para justificar un crecimiento del parque inmobiliario de la magnitud del producido⁸. Desde 2007 se percibe una clara desaceleración en el sector anunciando la entrada en una nueva etapa.

Otro rasgo característico del modelo inmobiliario español es el elevado porcentaje de viviendas secundarias y vacías⁹. De acuerdo a la información recogida de los Censos de Población y Vivienda, las viviendas secundarias pasaron de representar el 2,7% del total en 1950 al 16,0% en 2001. La evolución de las viviendas vacías resulta similar, con un crecimiento desde el 2,7% hasta el 14,8% en las mismas fechas. Estas cifras dan cuenta no sólo de la progresiva consolidación de una “cultura” de la segunda vivienda que afecta a amplios sectores de población¹⁰, sino también de una mentalidad que considera la inversión en vivienda como la más segura y rentable (LEAL, 2004). De ahí que merezca la pena adquirir una vivienda y mantenerla incluso vacía, puesto que los gastos que genera resultan insignificantes en relación al beneficio esperado, simplemente dejando transcurrir el tiempo.

Como consecuencia, el mercado inmobiliario está modelando las ciudades españolas desde el punto de vista socio-

espacial de forma muy marcada. Refiriéndose a este proceso de estructuración espacial, Roch ha acuñado el concepto de “ciudad inmobiliaria”:

“(…) la ciudad inmobiliaria gira en torno a la gestión, evolución, extensión y modelado de un campo diferenciado de precios de habitación que cubre toda la aglomeración y que debe reunir una serie de características y condiciones para convertirse en un verdadero espacio de acumulación seguro y estable. ¿Acumulación de qué? Básicamente de rentas familiares que se convierten a través de ese espacio y las viviendas en él construidas en patrimonio inmobiliario familiar” (ROCH, 2003: 117).

En todo caso, aunque el esquema esbozado responde de manera general a lo que sucede en el conjunto de España, sin embargo es preciso ser cautos a la hora de referirse a un único “modelo español”. Y no sólo por las diferencias que introduce el mayor o menor nivel de desarrollo económico de cada región o ciudad y la especialización en unos u otros sectores económicos. Con el desarrollo del Estado de las Autonomías, se produjo desde principios de los años ochenta un proceso de descentralización muy profundo que ha transferido a las comunidades autónomas una parte importante de las competencias en materia de urbanismo y vivienda. Ello ha dado lugar a políticas urbanísticas y territoriales diferenciadas.

Esta nueva realidad no siempre es tenida suficientemente en cuenta, extrapolándose al conjunto del país la validez de conclusiones obtenidas a partir de estudios realizados en zonas muy determinadas del territorio español. En el caso valenciano, la aprobación en 1994 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) impulsó un proceso que presenta características específicas.

⁶ Entre 1991 y 2001 (fecha del último Censo de Población y Vivienda), el número total de viviendas en España creció un 21,7%, pasando de 17.220.399 a 20.958.000. Sin embargo, no están recogidos aquí los datos del último quinquenio, un periodo de crecimiento espectacular. De mantenerse la tendencia actual, el Censo de 2011 mostrará uno de los mayores crecimientos en el número de viviendas en una década.

⁷ La población española venía creciendo lentamente desde hace años, con unas previsiones de estabilidad a corto plazo. Sin embargo, las corrientes migratorias foráneas introdujeron un cambio de tendencia muy marcado. Así, entre 1996 y 2005 el conjunto de la población aumentó un 11,11%, pasando de 39.669.394 a 44.108.530 habitantes (Censos y Padrones de Población, INE).

⁸ Sobre la evolución de las áreas urbanas en España: DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y POLÍTICA DE SUELO, 2005.

⁹ Estas categorías aparecen recogidas en los Censos de Población y Vivienda que se elaboran cada diez años. A pesar de que la diferenciación entre ambas presenta algunas dudas de carácter metodológico, sin embargo resulta la fuente de información más fiable. Sobre las definiciones de vivienda vacía y secundaria y su evolución en España: RODRÍGUEZ, 2004.

¹⁰ Solamente entre 1991 y 2001, el número de viviendas secundarias creció en más de 400.000, pasando de 2.923.615 a 3.360.631 (Censos de Población y Vivienda de 1991 y 2001, INE). También en ese periodo aumentaron de forma espectacular las viviendas vacías: desde 2.473.639 a 3.106.422. Entre ambas fechas el parque total de viviendas en España se incrementó en un 22%, pero mientras el crecimiento de las viviendas principales fue de un 20%, el de las secundarias ascendió a un 28% y el de las vacías a un 40% (DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y POLÍTICA DE SUELO, 2005).

3. LAS CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN DE LA LRAU

De entre las diversas leyes urbanísticas aprobadas por las comunidades autónomas, la valenciana ha sido una de las que ha producido impactos territoriales más relevantes (DÍAZ ORUETA & LOURÉS, 2004). La LRAU fue aprobada utilizando como una de sus principales argumentaciones formales la necesidad de evitar las retenciones de suelo por parte de los propietarios. Para ello se introdujo la figura del agente urbanizador¹¹. Éste puede constituir una agrupación de interés urbanístico que proponga el desarrollo urbano del suelo comprendido en una determinada unidad de actuación.

Formalmente, la Ley recoge la posibilidad de que los propietarios planteen su propia alternativa para ejecutar la urbanización del Programa de Actuación Integrada (PAI), denominación formal que recibe la operación.

Sin embargo, lo cierto es que la falta de información a los propietarios es la norma, los incumplimientos legales muy frecuentes y, en la mayoría de las ocasiones, existe un acuerdo previo entre los gobernantes locales y los agentes urbanizadores para llevar adelante los PAI. De este modo, muchos propietarios toman conciencia del proceso cuando las máquinas están literalmente a punto de entrar en sus terrenos, obligados a afrontar los costes de urbanización de unas obras que no desean y, en muchos casos, expulsados de la zona donde residen. Así, numerosas áreas de huerta, suelos no urbanizados o, en cualquier caso, con muy baja densidad edificatoria, se han convertido en urbanizaciones y campos de golf.

Desde el inicio del nuevo siglo los afectados por estas prácticas y, de entre ellos, particularmente los pequeños propietarios extranjeros, comenzaron a organizarse creando el grupo Abusos Urbanísticos No (AUN). En 2004 esta asociación, respaldada por más de 15.000 firmas de personas perjudicadas, elevó una protesta formal ante el Parlamento Europeo. La iniciativa fue acompañada de múltiples manifestaciones

realizadas en Valencia, Alicante, Benissa, Jijona, Denia, etc., en confluencia con grupos ecologistas y plataformas locales creadas en oposición a diversos planes amparados por la LRAU. Finalmente, en diciembre de 2005, el Parlamento Europeo emitió una resolución solicitando al gobierno valenciano una moratoria en la recalificación de terrenos rústicos y la modificación de contenidos esenciales de la LRAU. Además, se confirmó la existencia de expropiaciones abusivas y de infracciones de la legislación comunitaria sobre contratos públicos.

En el Informe¹² realizado por la Comisión de Peticiones del Parlamento Europeo en 2004 se afirma:

“(…) la delegación efectuó visitas sobre el terreno para investigar distintas propiedades que ya habían resultado afectadas por nuevos proyectos urbanísticos o estaban incluidas en los nuevos planes de desarrollo urbanístico. En ningún caso concreto se había producido notificación razonable alguna, ni se había realizado ningún anuncio público de decisiones inminentes, excepto quizá de forma ocasional en algún oscuro diario local” (COMISIÓN DE PETICIONES DEL PARLAMENTO EUROPEO, 2004).

Por otra parte, la aplicación de la Ley ha favorecido la creciente concentración de la propiedad del suelo urbanizable en un número reducido de empresas. Tal y como señala Gaja:

“La estructura de la propiedad del suelo en las principales áreas urbanas del País Valenciano respondía históricamente a un modelo con fuerte predominio del minifundio (...). La situación está dando un vuelco espectacular, en lo que al suelo urbano y urbanizado se refiere. Tras la aplicación de los PAI se está conformando una nueva estructura fundiaria en la que destacan las grandes empresas urbanizadoras como los principales propietarios” (GAJA, 2005).

En menos de diez años pequeñas empresas promotoras se han convertido en grandes compañías con una enorme capacidad de presión política y nuevas estrategias de funcionamiento. Estos grupos negocian directamente con los municipios las recalificaciones de suelo, decidiendo el

¹¹ Sobre la figura del agente urbanizador: FERNÁNDEZ, 2005.

¹² Los testimonios directos de los abusos recogidos en el informe son muy numerosos. Por ejemplo: “El Sr. y la Sra. B compraron un pequeño chalet con 2.625 m² de terreno en Benissa en 2001. Ahora han recibido un ultimátum del urbanizador y del ayuntamiento para que cedan 1.000 m² y

paguen 42.500 euros para una nueva infraestructura que ellos no necesitan, pero que beneficiará a una nueva actuación urbanística adyacente a su propiedad. No han recibido ninguna información relacionada directamente con el plan en sí mismo” (COMISIÓN DE PETICIONES DEL PARLAMENTO EUROPEO, 2004)].

crecimiento urbano fuera de cualquier control democrático¹³. Como plantea Roch:

“Para los promotores es el paraíso donde encuentran el suelo que necesitan a precio de saldo, pero en el que permanece la serpiente alcista del ‘producto final’, como dice la Ley, porque el precio de la vivienda no depende de la cantidad de suelo disponible” (ROCH, 2000: 24).

De esta forma, la aplicación de la Ley ha permitido a los promotores construir una gran parte de las viviendas vendidas a los demandantes de segunda residencia en la última década. Muchos gobiernos locales han encontrado en las recalificaciones masivas de suelo amparadas por la LRAU una vía de financiación y, cada vez con una mayor frecuencia, se producen escándalos de corrupción vinculados a la actividad inmobiliaria¹⁴.

En febrero de 2006, y tras el expediente de la Unión Europea a España por la LRAU, entró en vigor la nueva legislación regional que ha venido a sustituir a la anterior: la Ley Urbanística Valenciana (LUV). Sin embargo, muchos de los aspectos más problemáticos de la ley anterior no han sido resueltos. De hecho, en junio de 2007 la Comisión Europea denunció la LUV ante el Tribunal de Justicia de Estrasburgo.

Desde luego, el reciente desarrollo inmobiliario de Alicante, así como de otras áreas del territorio valenciano, no se puede entender únicamente por la existencia de esta legislación urbanística. Pero sin las oportunidades que abrió la ley, la enorme expansión inmobiliaria que se ha producido no habría tenido lugar o, al menos, no con la intensidad con la que esta se ha dado.

4. TURISMO Y DESARROLLO INMOBILIARIO EN EL LITORAL DE ALICANTE

En las décadas posteriores al final de la Segunda Guerra Mundial surgió una nueva

moda que en poco tiempo alcanzó grandes dimensiones en el mundo occidental: el culto al Sol (URRY, 2002). De su mano llegó a España, a partir de la década de los sesenta, el crecimiento del turismo de sol y playa, con particular intensidad en el litoral peninsular mediterráneo, las Islas Baleares y las Islas Canarias. El régimen franquista convirtió el sector turístico en uno de los ejes centrales del desarrollismo económico impulsado en los años sesenta.

Como consecuencia, numerosos municipios costeros experimentaron transformaciones socioeconómicas y territoriales muy profundas en cortos periodos temporales. Se constituyó entonces un modelo de crecimiento cuya evolución quedó ligada de manera fundamental al desarrollo del turismo y la construcción. Así ocurrió también en el litoral de la provincia de Alicante (conocido en el mundo del turismo como Costa Blanca), donde los diversos municipios costeros se fueron incorporando paulatinamente a este proceso. Su resultado fue la constitución de un territorio crecientemente urbanizado, ambientalmente muy castigado, con grandes déficit en equipamientos y servicios, desarticulado y donde las tramas de corrupción vinculadas al negocio inmobiliario habían arraigado con fuerza.

La recuperación de la democracia municipal en 1979 y la puesta en marcha de la autonomía valenciana en la primera mitad de los ochenta no transformaron sustancialmente esta situación. La crisis económica actuó, en parte, como un freno a sus manifestaciones más extremas, pero la ausencia de una crítica profunda que plantease la necesidad de reorientar el modelo, propició que, pasados unos años, en el contexto de una nueva etapa de crecimiento, la máquina inmobiliaria se pusiera en marcha a gran escala. Esta situación es especialmente perceptible desde la segunda mitad de la década de los noventa¹⁵.

¹³ La concentración del suelo en manos de unas pocas promotoras se ha convertido en noticia habitual de la prensa valenciana. Por ejemplo, el 15 de mayo de 2005 el diario *El País* (Edición Comunidad Valenciana), publicaba bajo el título “Una decena de promotoras controlan el suelo” un informe en el que se pasaba revista a las principales empresas del sector en las provincias de Castellón, Valencia y Alicante, estableciendo sus pautas de distribución territorial.

¹⁴ Gaja resume así los efectos negativos de la LRAU: a) los abusos sobre los propietarios de suelo, b) la concentración de la

propiedad, con la creación de un mercado oligopólico, c) el exceso de discrecionalidad, facilitando las ilegalidades e infracciones, d) la pérdida de protagonismo, dirección y control de la Administración Pública, y e) la extinción del planeamiento urbanístico (GAJA, 2005).

¹⁵ En su número del 17 de septiembre de 2005, el semanario *The Economist* publicaba un artículo referido a España titulado “La Costa del Cemento”. En él se recordaba como España en ese momento era el primer consumidor europeo de cemento. Sólo en 2004 se construyeron en su litoral más de 180.000 segundas residencias.

De la magnitud del fenómeno de urbanización acelerada dan cuenta las cifras del Estudio Cartográfico Europeo recogidas por Greenpeace:

“(…) entre los años 1990 y 2000 la superficie urbanizada de la Comunidad Valenciana creció un 49,98%, casi el doble de la media nacional (25,4%). Por provincias, el mayor aumento se da en Alicante con un 62,23%, seguido de Castellón, con un 58,72% y Valencia, con un 34,75%. Este crecimiento se ha hecho a costa de terrenos agrícolas y forestales, muchos de ellos situados en el litoral” (GREENPEACE, 2005: 49).

Este enorme aumento de la urbanización se produce en un territorio que ya contaba con unos índices de ocupación del suelo muy elevados en comparación, por ejemplo, con algunas provincias del interior de España (DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y POLÍTICA DE SUELO, 2005).

Estos datos todavía serían más espectaculares si la recogida de información se extendiera hasta 2006. La urbanización se produce a una gran velocidad, de la mano de una especialización económica cada vez mayor de la provincia de Alicante en la actividad turística y la construcción. De hecho, de acuerdo a los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA), entre el primer trimestre de 1998 y el primero de 2006 el porcentaje de población ocupada en la construcción en la provincia de Alicante ha pasado del 8,83% al 14,80%. En ese mismo periodo, la población ocupada en la industria ha descendido desde el 27,05% al 19,30%, dando cuenta de una preocupante pérdida de empleo en la industria y un peso creciente en la construcción y en los servicios poco cualificados que coloca a la economía provincial en una posición de vulnerabilidad creciente.

Territorialmente, este modelo se expresa de forma diferenciada. Mientras los municipios industriales del interior de Alicante tienden a estancarse demográfica y económicamente, los de la costa experimentan importantes crecimientos. Así, de acuerdo a la información del INE (Padrones y Censos de Población), entre 1996 y 2003 la población de los municipios costeros alicantinos aumentó un 52,1%, más

de 10 puntos por encima del crecimiento del resto de la provincia. Torrevieja, con un incremento del 116,5%, fue la ciudad donde la expansión se produjo de forma más rápida, pasando de 35.998 a 77.943 habitantes. Pero incluso la capital administrativa de la provincia, Alicante, vive una aceleración del crecimiento poblacional muy significativa: entre 2001 y 2005 la población de la ciudad pasó de 284.580 a 325.797 personas. Ese aumento se ha debido, en gran medida, a la llegada de inmigrantes económicos que en 2005 suponían el 11% de su población total.

En todo caso, el *boom* del parque de viviendas responde sólo en parte a un aumento de la demanda interna por formación de nuevos hogares. Los datos del último Censo de Vivienda de 2001 resultan muy elocuentes al respecto. En esa fecha, el 16% de las viviendas de la provincia permanecían vacías, ascendiendo al 27,3% el porcentaje de las que eran clasificadas como de segunda residencia. En las grandes localidades turísticas del litoral, las cifras son todavía más contundentes: por ejemplo, en Torrevieja un 15,8% eran viviendas vacías y un 61,6% segundas residencias; en Benidorm los porcentajes ascendían al 15,5% y 32,2% respectivamente. Desde luego, el número de viviendas construidas se ha visto incrementado a una velocidad mucho mayor que la población: en 2001 Torrevieja¹⁶ contaba con un número de viviendas que casi doblaba su población censada (96.872 frente a 50.953 respectivamente). Las cifras de Benidorm resultan también espectaculares: 51.427 viviendas y 51.783 habitantes (DÍAZ ORUETA, 2004: 122-123).

5. LA GLOBALIZACIÓN DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS. ALICANTE, EL MIAMI MEDITERRÁNEO

La coyuntura reciente del mercado inmobiliario en Alicante se ha visto muy afectada por el efecto producido por la inversión extranjera en vivienda. La demanda extranjera, tanto de compradores que se trasladan a residir permanentemente,

¹⁶ Torrevieja, junto a Gandía y Denia-Javea, es señalada en el Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas entre las zonas de España

donde el peso de la vivienda secundaria es mayor (DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y POLÍTICA DE SUELO, 2005).

por temporadas o como simple inversión muy rentable, alimenta el mercado local. Esta demanda, que se suma a la demanda local de primera vivienda y a la demanda española de segunda residencia, ayuda a explicar las espectaculares cifras de producción de vivienda alcanzadas en la provincia de Alicante (FIG. 1). Entre 2001 y 2005 el número de viviendas construidas supuso prácticamente la mitad del total de las del conjunto del País Valenciano. Las viviendas construidas en Alicante en 2005 (41.740) significaron el 49,1% del total de las de la comunidad autónoma (84.969), cuando su población (1.732.389 habitantes) representaba el 36,9% de la población valenciana (4.692.449 habitantes) en enero de 2005 (Padrón Municipal de Habitantes, 2005).

En la FIG. 2 se relaciona el número de viviendas con la población en cada una de las fechas elegidas. Ello permite comparar la evolución seguida por los tres ámbitos territoriales seleccionados en cuanto al número de viviendas construidas por 1.000 habitantes. Así se observa que, en todo momento, Alicante mantiene unas cifras por encima no sólo de la media española, sino también de la media valenciana. De 15,2

viviendas construidas por cada 1.000 habitantes en 2001 se pasó a 24,1 en 2005. En las mismas fechas, el País Valenciano avanzaba desde 11,7 a 18,1 y el conjunto de España de 8,9 a 11,9. Por tanto, a lo largo de esta primera mitad de la década se ha producido una aceleración en el número de viviendas construidas, crecimiento muy significativo si se considera que las cifras iniciales eran ya de por sí muy elevadas.

Este auge en la construcción de viviendas encuentra en la demanda extranjera comunitaria una de sus principales razones de ser. Los promotores inmobiliarios orientan una parte cada vez más importante de su actividad a la captación de dicha demanda. Su coordinación y organización se ha intensificado, tal y como demuestra la creación de *Live in Spain*, una asociación que nació en 2000 agrupando a 40 empresas inmobiliarias que promocionaban a finales de 2005 más de 350.000 viviendas vacacionales en España. *Live in Spain* se ha convertido en un actor importante que presiona en los ayuntamientos y las comunidades autónomas a favor de la expansión del sector. Concretamente en el País Valenciano mantienen una relación estrecha con el gobierno regional, incluso

FIG. 1. Número de viviendas construidas entre 2001 y 2005*

Territorio	Año			
	2002	2003	2004	2005
Provincia Alicante	32.451	31.199	36.769	41.740
País Valenciano	58.257	61.998	72.853	84.969
España	416.683	458.683	496.785	524.479

* Viviendas con certificación de fin de obra.

Fuente: Ministerio de Fomento. *Boletín On Line*, n.º 45 (29 de marzo de 2006). Elaboración propia.

FIG. 2. Número de viviendas construidas por 1.000 habitantes entre 2001 y 2005*

Territorio	Año				
	2001	2002	2003	2004	2005
Provincia Alicante	15,2	20,8	19,1	22,2	24,1
País Valenciano	11,7	13,5	13,9	16,0	18,1
España	8,9	9,9	10,7	11,5	11,9

* Viviendas con certificación de fin de obra respecto al total de población en cada uno de los territorios estudiados. La población de 2001 corresponde al Censo de ese año. En fechas posteriores, se ha utilizado la información proveniente de la actualización del Padrón.

Fuente: Elaboración propia.

respaldándolo abiertamente frente a las críticas a la LRAU realizadas desde las instituciones europeas¹⁷.

5.1. El turismo residencial

Turismo residencial es el término utilizado cada vez con más frecuencia para dar cuenta de este *nuevo* nicho del mercado inmobiliario¹⁸. De acuerdo a las previsiones realizadas por *Live in Spain*, entre 800.000 y 1.700.000 familias europeas estarían interesadas en comprar una vivienda en España (*Live in Spain*, n.º 14, septiembre 2003). Otro informe, en este caso de la consultora Analistas Financieros Internacionales (AFI), concluye que para el periodo 2005-2010 en España se venderán anualmente alrededor de 145.000 viviendas

turísticas. De ellas, un 50% irán destinadas a extranjeros¹⁹. Entre 1999 y 2004 el británico fue el principal mercado (PLANNER-ASPRIMA, 2005).

Con la información oficial disponible no se puede conocer con exactitud qué parte de las viviendas vendidas a extranjeros se transforman en residencias permanentes o mantienen su carácter de segunda residencia. Sin embargo, es posible afirmar que en Alicante, como en otras zonas de la costa española, se está produciendo un asentamiento creciente de extranjeros procedentes de países europeos. Las cifras de los registros oficiales de población así lo reflejan.

Tal y como puede observarse en la FIG. 3, entre 2001 y 2007 se produce un gran aumento de la población extranjera residente en la provincia. Esta pasa de

FIG. 3. Población en la provincia de Alicante por nacionalidad* (2001-2007)

Nacionalidad	2001	2007**	Crecimiento 2001-2007 (%)
Española	1.335.768	1.430.889	7,1
Extranjeros	126.157	390.577	209,6
Reino Unido	25.130	109.288	334,9
Alemania	16.975	33.416	96,9
Marruecos	8.559	25.820	201,7
Ecuador	9.303	22.682	143,8
Rumanía	1.516	21.625	1.326,5
Colombia	10.688	18.454	72,7
Holanda	5.698	14.220	149,6
Argentina	3.261	10.497	221,9
Bélgica	5.091	9.622	89,0
Francia	4.794	9.570	99,6
Bulgaria	1.284	9.336	627,1
Noruega	2.802	8.619	207,6
Italia	2.276	8.388	268,5
Ucrania	2.301	6.819	196,3
Rusia	2.284	6.695	193,1
Argelia	3.149	6.552	108,1
Resto nacionalidades	21.046	68.974	227,7
Total provincial	1.461.925	1.821.466	24,6

* Se recogen los residentes de España y de las 16 nacionalidades más numerosas en 2007.

** Datos correspondientes al Padrón Municipal Continuo (1 de enero de 2007). Cifras provisionales.

Fuente: Censo de Población de 2001 y Padrón Municipal Continuo para 2007. Elaboración propia.

¹⁷ En 2003 la I Edición de los Premios *Live in Spain*, organizados en colaboración con Bancaja (una de las principales entidades bancarias de la región), entregaba uno de los galardones al Patronato de Turismo de la Costa Blanca, entidad pública de promoción del turismo. En 2004 era la Agencia Valenciana de Turismo (dependiente del gobierno valenciano) la galardonada.

¹⁸ *Live in Spain* lo define como "la compra de viviendas en España por parte de europeos y extranjeros que suelen escoger

sitios vacacionales para la compra de segunda vivienda. La tendencia es que la estancia en esta segunda vivienda se va alargando y muchas veces estas *segundas viviendas* se transforman en *primeras*" (*Live in Spain*, 2006). Algunos investigadores han señalado las debilidades de este término desde el punto de vista metodológico, dado lo complejo que resulta diferenciar el llamado turismo residencial de las segundas residencias en general (DEL PINO, 2003: 13)

¹⁹ Citado en PLANNER-ASPRIMA, 2005.

representar el 8,6% del total (126.157 habitantes) en 2001 al 21,4% en 2007 (390.577 habitantes). Este incremento se explica, básicamente, por²⁰:

- a) La presencia cada vez más importante de personas procedentes de países europeos occidentales y, particularmente, de la Unión Europea. En este sentido, destaca como primera comunidad extranjera la británica, con cerca de 110.000 ciudadanos empadronados en 2007²¹ y un crecimiento del 334,9% entre 2001 y 2007. Los alemanes también han aumentado su presencia, superando ya las 30.000 personas y un incremento del 96,9%. Debe hacerse notar que estos datos reflejan la situación de la población más arraigada, que ha tomado la decisión de empadronarse. Por supuesto, existe un colectivo difícil de determinar en su cuantía exacta que acude a la provincia esporádicamente a disfrutar de su segunda residencia y que no ha tomado la determinación de empadronarse. Entre los europeos, debe destacarse también el fuerte crecimiento del empadronamiento de rumanos y búlgaros, ligado a la

reciente incorporación de estos países a la Unión.

- b) También resulta muy notable el aumento de la inmigración económica que ha acudido a la provincia en los últimos años atraída por su fuerte dinamismo, especialmente en el sector de la construcción, ciertos servicios de baja calificación y, en menor medida, de la agricultura intensiva y la industria²². Así se explica el gran incremento de personas procedentes de diversos países latinoamericanos (Ecuador, Colombia, Argentina), de Marruecos y del Este de Europa, tanto de los países citados (Rumanía y Bulgaria), como de otros (Ucrania, Rusia, etc.). A pesar de los sucesivos procesos de regularización, se estima que todavía existe una bolsa de inmigrantes sin papeles no visible en este tipo de estadísticas²³.

El creciente interés británico por la compra de vivienda en España se refleja también en las estadísticas de aquel país. La *Office for National Statistics* ha calculado en 256.609 las viviendas propiedad de británicos en el exterior (FIG. 4) en el bienio 2003-2004.

FIG. 4. Reino Unido: propiedad de segundas residencias en el extranjero*

	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004
Europa					
España	47.650	49.204	55.321	57.802	69.284
Francia	35.296	36.448	40.979	42.816	51.322
Portugal	3.530	3.645	4.098	4.282	5.132
Italia	1.765	1.822	2.049	2.141	2.566
Otros países europeos	26.472	27.336	30.734	32.112	38.491
Total Europa	114.713	118.455	133.181	139.153	166.795
Países no europeos					
Estados Unidos	10.589	10.934	12.294	12.845	15.397
Otros no europeos	51.180	52.849	59.419	62.084	74.417
Total no europeos	61.769	63.783	71.713	74.929	89.814
Todos los países	176.482	182.238	204.894	214.082	256.609

* Propiedad de hogares británicos. Ver apéndice, parte 10.

Fuente: Office of the Deputy Prime Minister; Office for National Statistics.
http://www.statistics.gov.uk/downloads/theme_social/Social_Trends36/Social_Trends_36.pdf, p. 151, tabla 10.8.

²⁰ La población total de la provincia de Alicante ascendía en 2007 a 1.821.466 habitantes, casi 360.000 más que en 2001. De acuerdo al Padrón Municipal de Habitantes, el municipio alicantino con un porcentaje mayor de población foránea en 2006 era San Fulgencio, con un 73,9%. A continuación se situaban: Rojales (69,4%), Benitachell (64,6%), Llíber (63,7%), Teulada-Moraira (61,9%), San Miguel de Salinas (60,1%), Els Poblets (60,1%) y Calpe (59,7%).

²¹ Los británicos continúan siendo también los extranjeros con un mayor número de pernoctaciones turísticas en la

provincia. En 2005 de un total de 7.021.893 pernoctaciones de extranjeros registradas, 4.959.348 correspondieron a turistas británicos (CÁMARA DE COMERCIO DE ALICANTE, 2006).

²² Los niveles de economía sumergida en Alicante se encuentran entre los más elevados de España. Un porcentaje importante de la población inmigrante se inserta en el mercado de trabajo de forma muy precaria.

²³ Aunque una parte de los inmigrantes irregulares si se han empadronado.

La adquisición de viviendas ha crecido de forma constante desde el año 1999, manteniéndose España como el primer país receptor de estas inversiones²⁴. Entre el bienio 1999-2000 y el 2003-2004 las viviendas en propiedad de británicos en España habrían aumentado en un 45,4%, un ritmo de crecimiento similar al del número total de viviendas poseídas por británicos en todos los países.

La compra de viviendas en España se ve poderosamente incentivada a través de las campañas que las propias promotoras, con el apoyo de la Administración Pública, organizan en el extranjero. Los medios de comunicación juegan también un papel esencial, destacando los programas de televisión que insisten constantemente en las ventajas de adquirir una vivienda. Por ejemplo, en el caso británico es especialmente llamativo el programa *A Place in the Sun*, que edita también una revista periódica. En esta publicación se hablaba de la Costa Blanca en los siguientes términos²⁵:

"The Costa Blanca has seen a significant increase in capital appreciation over recent years. For example a two-bedroom apartment in the Southern Costa Blanca was purchased for 146,000 € in November 2003 and recently sold for 250,000 €. That's an increase of over 70 per cent in 16 months!" (A Place in the Sun. Everything Spain, n.º 4, septiembre de 2005).

Efectivamente, el crecimiento de los precios de la vivienda ha sido muy intenso en España, presentando tasas todavía más elevadas en áreas turísticas como la Costa Blanca. Este hecho ha garantizado una alta rentabilidad para los compradores de vivienda con fines exclusivamente inversionistas.

5.2. La Costa Blanca: ¿un destino golf?

Con frecuencia los nuevos desarrollos inmobiliarios incluyen la construcción de campos de golf, una infraestructura muy controvertida en un contexto de creciente

escasez de agua²⁶. El objetivo es atraer un segmento particular de la demanda que considera un aliciente la posibilidad de practicar este deporte junto a su vivienda o incluso sencillamente ver revalorizada su inversión por el atractivo de contar con el campo de golf. Esta modalidad de intervención se ha visto respaldada por el gobierno autónomo valenciano que en el verano de 2005 anunciaba el impulso de una nueva ley que favorecería la implantación de nuevos campos de golf, hasta el punto de permitir su construcción en el perímetro de los espacios naturales protegidos. Simultáneamente Acció Ecologista-Agró señalaba que sólo en los doce meses anteriores a la iniciativa de la Generalitat se habían presentado en el territorio valenciano 97 proyectos de campos de golf, de ellos 38 en la provincia de Alicante.

Esta política de la Administración encuentra un firme apoyo en grupos como *Live in Spain* que ha acuñado el slogan "España destino golf", definiendo como modelo a imitar la experiencia de los Estados norteamericanos de Florida, California o Arizona. De hecho, en sus documentos más recientes (*Live in Spain*, 2006) se afirma que España cuenta "sólo" con 256 campos frente a los más de 1.000 de Florida y California. El objetivo declarado es llegar a alcanzar los 1.000 campos de golf en el menor tiempo posible.

Una vez urbanizada la primera línea de costa, la apuesta por el golf (se habla de segunda línea de golf) se ha convertido en la justificación más utilizada para avanzar sobre los municipios del interior de la provincia, no sólo de los próximos al litoral sino incluso de muchos pequeños pueblos de la montaña. De este modo, y favorecidos por la legislación urbanística valenciana, se han producido masivas recalificaciones de suelo y la construcción de nuevas urbanizaciones en municipios de características muy diversas: Castalla, Biar, Monóvar, Monforte del Cid, Algorfa, San Miguel de Salinas, Orxeta, Hondón de las Nieves, Benigembla, Benasau, la Vall de Gallinera, etc. No pocos de estos nuevos proyectos superan en el número de

²⁴ Como los propios servicios estadísticos británicos advierten, estas cantidades infravaloran notablemente la magnitud del fenómeno. Por ejemplo, algunas tipologías como la propiedad compartida no son recogidas correctamente. Asimismo, se presupone que ningún hogar británico posee más de una vivienda en el exterior, algo que tampoco es correcto.

²⁵ El término *Miami mediterráneo* es utilizado cada vez con más frecuencia por parte de las empresas del sector y numerosos políticos para referirse a esta zona de la costa.

²⁶ El sureste de la península ibérica presenta uno de los menores índices pluviométricos de toda Europa.

viviendas a construir a las existentes en el conjunto de los núcleos urbanos consolidados. El malestar es creciente y en muchas ciudades y pueblos de la provincia han surgido colectivos sociales contrarios a este modelo urbanístico²⁷.

5.3. El transporte aéreo

Esta gran transformación territorial resultaría incomprensible sin la expansión del aeropuerto de L'Altet (ubicado en el término municipal de Elche, a unos 10 kilómetros de la ciudad de Alicante). Se estima que algo más del 40% de los viajeros que utilizan anualmente el aeropuerto es propietario de una segunda vivienda en la Costa Blanca. De acuerdo a las estadísticas de AENA (<http://www.aena.es>), el número de usuarios del aeropuerto no ha dejado de crecer en los últimos años, alcanzando en 2006 los 8.893.720 viajeros²⁸. En 2005 habían sido 8.766.873: sólo 1.726.629 fueron viajeros españoles, ascendiendo a 7.040.244 los extranjeros. De estos últimos, la gran mayoría eran viajeros procedentes de la Unión Europea (6.787.769).

Este crecimiento constante se explica, en gran medida, por el *boom* de las líneas aéreas de bajo coste, sin cuya participación sería imposible comprender el crecimiento de la venta de viviendas a extranjeros. La expansión de estas compañías ha sido constante en los últimos años. En marzo de 2006 (INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS, 2006) viajaron a España en este tipo de compañías 1,2 millones de personas²⁹ o, lo que es lo mismo, el 31,2% del total. El País Valenciano atrajo al 16% de todos estos viajeros y de ellos, el 74% aterrizaron en el Aeropuerto de Alicante. Una vez más, la mayor parte fueron británicos, que principalmente volaron con *Easyjet*.

Una vez finalizadas las obras de la nueva ampliación del aeropuerto de Alicante se espera llegar a atender en el futuro a más de

20 millones de viajeros anuales. Precisamente la fuerte dependencia respecto a los desplazamientos aéreos a bajo coste es uno de los puntos débiles de la expansión de la compra de vivienda en la provincia por parte de extranjeros. No sólo por la vulnerabilidad ante un crecimiento de los precios del transporte aéreo que podría producirse a medio plazo, sino también por el gran impacto ambiental que supone la intensificación de la navegación aérea, que, tarde o temprano, hará necesaria la introducción de restricciones al crecimiento del sector.

6. ¿CRISIS EN LA ACTIVIDAD HOTELERA?

En el verano de 2005 la presentación de los resultados de un estudio realizado por EXCELTUR³⁰ (2005) aportaba una nueva dimensión al debate sobre el modelo urbanístico en las costas españolas. En él se manifestaba claramente la preocupación creciente por sus efectos negativos sobre la actividad turística en general y hotelera en particular. Con motivo de la presentación del informe José Luis Zoreda, vicepresidente de Exceltur, declaraba lo siguiente:

“(...) el crecimiento de la urbanización a lo largo del litoral español en los últimos 10 años, y más acusadamente en los últimos cinco (...), está llevando a límites desproporcionados la capacidad de alojamiento disponible respecto a la demanda y está alterando además la percepción de estos espacios turísticos. (...) Una situación que desmotiva a quien busca el descanso y el ocio y que además genera notables impactos medioambientales y múltiples implicaciones sobre consumo de agua, así como otras servidumbres tales como servicios asistenciales, recogida de basuras, limpieza, etc.” (*El País*, 18 de septiembre de 2005).

Lo cierto es que en los últimos años se perciben una serie de síntomas que parecen anunciar un nuevo escenario en cuanto al

²⁷ Por ejemplo, el 12 de marzo de 2006 se producía una manifestación de 2.000 personas en Parcent, pequeño municipio de 960 habitantes localizado en el norte de la provincia de Alicante, contra el desarrollo de tres PAI que supondrían la construcción de 1.800 viviendas y una enorme agresión ecológica. Más del 70% de los vecinos del pueblo firmaron en contra de estos planes y recurrieron ante la justicia (<http://www.veinsdeparcent.info/>). En mayo de 2007 la candidatura que respaldaba la paralización de estos PAI obtuvo mayoría absoluta en las elecciones municipales.

²⁸ Convirtiéndose así en el sexto aeropuerto de España en número de viajeros después de los de Madrid, Barcelona, Palma de Mallorca, Málaga y Gran Canaria.

²⁹ 532.000 de estos pasajeros fueron británicos que se desplazaron utilizando principalmente las compañías Easyjet (43,3%) y Ryanair (27,9%).

³⁰ EXCELTUR, la Alianza para la Excelencia Turística, es una organización que agrupa a las grandes empresas hoteleras del sector turístico en España.

desarrollo de la actividad hotelera en el litoral español³¹. El estudio de EXCELTUR (2005) los resume en:

- a) La pérdida de cuota de mercado externo frente a otros países mediterráneos con oferta de sol y playa.
- b) Los cambios de hábitos de comportamiento de la demanda turística que han supuesto una disminución en el gasto por turista.
- c) La reducción de la rentabilidad empresarial en algunos subsectores y la contribución económico-social del turismo.
- d) La pérdida progresiva de la ventaja del precio como principal elemento competitivo.

Los niveles de edificación alcanzados en muchos puntos del litoral español son tan elevados, la congestión es ya tan insostenible que, incluso a juicio de Exceltur, es preciso plantear un freno en el crecimiento de la urbanización. Una vez superada la capacidad de carga del territorio se produce un escenario de deterioro de la experiencia turística que repercute muy negativamente sobre esta actividad económica³². La pérdida de calidad de los equipamientos, el deterioro ecológico, el aumento de los precios, la inseguridad, etc., erosionan una oferta turística cada día menos atractiva.

El resultado lógico de esta reflexión ha sido la reivindicación de un giro profundo en las políticas turísticas. Exceltur plantea cuatro nuevos principios de trabajo para el litoral mediterráneo y las islas (EXCELTUR, 2005: 56-57):

- a) Tomar conciencia de que el crecimiento urbanístico presenta límites.
- b) Pasar de estrategias de crecimiento sustentadas no tanto en el volumen de llegada de turistas, como en la elevación al máximo de su contribución socioeconómica.
- c) En destinos turísticos maduros, optar por desplazar la creación de nueva oferta de alojamiento a la rehabilitación y renovación de la planta edificatoria existente y de los cascos urbanos.

- d) Avanzar hacia modelos de gestión de los destinos turísticos diseñados a partir de reflexiones estratégicas a largo plazo, con una amplia concertación social y con nuevos esquemas de cooperación público-privado.

La intensificación de este debate coincide con la aparición de nuevos datos sobre la inversión extranjera inmobiliaria en España que reflejan un posible cambio de tendencia. Contra las previsiones más optimistas del lobby inmobiliario, estas inversiones no han dejado de descender desde 2004: la tasa interanual de inversión acumulada fue de un -6% en 2004, un -17,4% en 2005 y un -13,3% en 2006 (BANCO DE ESPAÑA, 2007). La caída detectada en 2004 fue interpretada como un ligero traspies que no reflejaba un cambio de fondo. Pero la publicación de la información correspondiente a 2005 y 2006 y la rotundidad del descenso detectado obligan a preguntarse más seriamente por sus razones. De hecho, el peso de la inversión extranjera en inmuebles ha pasado de representar un 0,9% del PIB en 2003 al 0,6% en 2005 (SERVICIO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS BBVA, 2006: 28).

Entre las razones que ayudan a comprender los motivos de este descenso están, precisamente, los problemas generados por la aplicación de la legislación urbanística. Éstos han tenido un fuerte impacto en distintos países europeos y, particularmente, en el primer mercado en Alicante: el británico. Por ejemplo, el cónsul británico afirmaba que en el Reino Unido cada vez se estaba extendiendo más la idea de que "no vale la pena invertir en viviendas en la Comunidad Valenciana, tanto por los riesgos de expropiación como por la inseguridad" (*El País*, 17 de abril de 2005).

7. CONCLUSIONES

El crecimiento del sector inmobiliario y, particularmente, de la inversión extranjera inmobiliaria en la Costa Blanca, se produce en un contexto internacional que favorece la expansión de las operaciones transfronterizas. La urbanización intensiva

³¹ El estudio analiza también de forma detallada el alojamiento no reglado, un porcentaje muy importante de la

oferta que compite con grandes ventajas respecto a la oferta hotelera.

³² Sobre la experiencia andaluza, PRATS (2005).

del litoral y de nuevas áreas del interior se ve favorecida por las políticas europeas que fomentan la libre circulación de capitales y también por su respaldo a la propiedad de la vivienda como una forma de capitalización de los ahorros familiares.

Por su parte, las administraciones españolas, y particularmente la autonómica valenciana, han creado las condiciones óptimas para promover el crecimiento del sector inmobiliario. Existe una coalición estratégica que se expresa en un acuerdo para impulsar el crecimiento, aunque sea a costa de generar graves problemas ambientales y numerosos episodios de corrupción urbanística (LOGAN & MOLOTCH, 1987). En ese sentido, el desarrollo de la LRAU fue fundamental para que los promotores inmobiliarios pudieran intensificar el ritmo de producción de viviendas, en no pocas ocasiones violentando la voluntad de los pequeños propietarios y de las mayorías sociales de muchos municipios. La construcción de la ciudad, la ordenación del territorio, ha quedado básicamente en manos de los promotores, alejada del más mínimo proceso participativo. La planificación urbana desaparece, emergiendo un escenario de liberalización casi total de la práctica urbanística (GAJA, 2005).

Los efectos sobre la economía local son contundentes. La provincia se desindustrializa y, paralelamente, refuerza su dependencia del turismo, en sus diversas variantes, y de la construcción (PONCE, 2005). La crisis del sector industrial textil o del calzado se ve acompañada de un aumento de la oferta de vivienda a extranjeros comunitarios. El mediterráneo español, las islas, Alicante en este caso, tienden a consolidarse como lugares de retiro y descanso para los ciudadanos del norte y centro de Europa.

Pero en estos territorios las contradicciones emergen cada vez con más claridad. Por un lado, estarían las ambientales que no son objeto central de este artículo pero que, sin duda, suponen un *handicap* estructural de primer orden. Por otro, las sociales. La presión extra ejercida sobre la demanda de vivienda hace que el aumento de los precios sea mayor aquí que en otras zonas de España. Proporcionalmente Alicante es una de las áreas del país en las que se produce más vivienda en relación a la

población residente, sin embargo durante todo este periodo los precios no han dejado de aumentar, alcanzando cotas que resultan inalcanzables para amplios sectores sociales.

Los jóvenes locales son uno de los colectivos que afrontan mayores dificultades a la hora de acceder a una vivienda. Con un mercado de alquiler prácticamente inexistente y caro, unas políticas públicas de vivienda muy limitadas en su alcance y sometidos a un mercado laboral extremadamente precario, sus posibilidades se ven muy restringidas.

Paradójicamente, lo que es un grave problema para la población local (el encarecimiento de los precios de la vivienda), a su vez es un atractivo para el inversor, extranjero o español, que encuentra en las viviendas del litoral una gran oportunidad para obtener beneficios rápidos, en tanto en cuanto persista el crecimiento de los precios.

Los otros extranjeros, los inmigrantes económicos, afrontan el acceso a la vivienda en condiciones complejas. Como los jóvenes autóctonos, se ven sometidos en general a unas condiciones de trabajo que complican notablemente el acceso al sistema hipotecario. Así, una parte significativa de ellos se convierte en demandante de vivienda en alquiler, encontrándose con dificultades añadidas por su condición de inmigrantes. El riesgo de quedar relegados en las franjas residuales de la ciudad inmobiliaria es importante³³. De este modo, y aunque la distribución residencial de los inmigrantes en las ciudades españolas va más allá de los espacios urbanos residuales, si es correcto afirmar que se observa una tendencia al reforzamiento de la segregación urbana.

Como se decía páginas atrás, la intensificación en el asentamiento de europeos comunitarios ha coincidido en el tiempo con la llegada de un importante flujo de inmigrantes económicos, en su mayoría no comunitarios. Dado que desde la Administración Pública no se ha puesto en práctica una política habitacional que afrontase esta situación, la población se ha ido asentando de acuerdo a pautas espaciales marcadas fundamentalmente por la mayor o menor solvencia económica (DÍAZ ORUETA & LOURÉS, 2004). Por tanto, si no se producen

³³ Sobre la inmigración y la vivienda en España: COLECTIVO IOÉ (2006).

transformaciones importantes, se estarían dando las condiciones óptimas para la aparición de enclaves de exclusión. Y, en definitiva, un espacio segregado da lugar también a una sociedad más desigual:

“The divisions of space are not only the product of division in society; they help to create those divisions” (MARCUSE & VAN KEMPEN, 2000: 250).

Por otro lado, los procesos de diferenciación espacial resultan asimismo muy visibles cuando se estudia el hábitat de los compradores de vivienda europeos. Muchas de las nuevas urbanizaciones se sitúan en espacios netamente separados de los cascos urbanos consolidados, mostrando además una morfología muy cerrada hacia el exterior. En general, se produce una convivencia no conflictiva pero espacialmente

muy diferenciada con los ciudadanos autóctonos, recreando un mundo paralelo construido sobre la existencia de una amplia oferta de servicios dirigidos exclusivamente a ellos (comercios, pubs, profesionales, asistencia de diverso tipo, prensa, etc.).

En definitiva, el análisis de la evolución reciente de la Costa Blanca ha permitido identificar elementos esenciales del calificado por diversos autores como urbanismo neoliberal (BRENNER & THEODORE, 2004). Algunas de sus consecuencias (desorden territorial, crisis ambiental, cuestionamiento de la planificación y de la democracia local, profundización en un modelo económico con predominio de los sectores de la construcción y el turismo, encarecimiento de los precios de la vivienda, aumento de la segregación urbana, etc.) se perciben con claridad en el diagnóstico realizado.

BIBLIOGRAFÍA

- BANCO DE ESPAÑA (2007): *Síntesis de indicadores económicos. 1.5. Indicadores del mercado de la vivienda*. Diciembre, Madrid.
- BRENNER, N. & N. THEODORE (eds.) (2004): *Spaces of Neoliberalism. Restructuring in North America and Western Europe*. Blackwell, Oxford.
- CÁMARA DE COMERCIO DE ALICANTE (2007): *Alicante en cifras 2006*. Alicante.
- COLECTIVO IOÉ (2006): *Inmigración y vivienda en España, Observatorio de la Inmigración*. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid.
- COMISIÓN DE PETICIONES DEL PARLAMENTO EUROPEO (2004): *Informe sobre la misión de información llevada a cabo en Valencia (España): los días 25 a 28 de mayo de 2004, de conformidad con el apartado 3 del artículo 192 del Reglamento en Boletín CF+S, 29/30* (<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/nparleu.html>).
- CONSEJO SUPERIOR DE COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA (2006): *Estadística de la Edificación Segundo Cuatrimestre 2005*. Madrid
- DEL PINO, J. (2003): “Aproximación sociológica a la vivienda secundaria litoral”, en *V Coloquio Internacional de Geocrítica*. Barcelona.
- DÍAZ ORUETA, F. (2004): “Turismo, urbanización y cambio social”, en *Revista Argentina de Sociología*, 2: 115-127.
- & M. L. LOURÉS (2004): “Transformaciones en el modelo residencial de Alicante”, en F. DÍAZ ORUETA & M. L. LOURÉS (eds.): *Desigualdad social y vivienda*, 77-108, ECU, Alicante.
- DOLING, J. (2005): “Home Ownership in Europe: Contributing to Growth and Employment”, en 2005 ENHR International Housing Conference, Reykyavik.
- ESPAÑA. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y POLÍTICA DE SUELO (2005): *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas en España 2004*. Ministerio de Vivienda, Madrid.
- EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION (2004): *Press Release 6 October*, Bruselas.
- EXCELTUR (2005): *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias*, Madrid.
- FERNÁNDEZ DURÁN, R. (2006): *El tsunami urbanizador español y mundial*. Virus, Barcelona.
- FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, G. R. (2005): “Mitos y realidades del agente urbanizador”, en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 143: 125-144.
- GAJA, F. (2005): “El suelo como excusa: el desarrollismo rampante”, en *Boletín CF+S, 29/30* (<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/afgaj.html>).
- GREENPEACE (2005): “Destrucción a toda costa”. *Informe sobre la situación del litoral español* (<http://www.greenpeace.es>).
- HARVEY, D. (2005): *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford University Press, Oxford.
- INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS (2006): “Compañías Aéreas de Bajo Coste. Marzo 2006”. *Nota de coyuntura*, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, Madrid.
- LEAL, J. (2004): “El diferente modelo residencial de los países del Sur de Europa: el mercado, las viviendas, las familias y el Estado”, en *Arxius*, 10: 11-37.
- LIVE IN SPAIN, IV (2006): Edición de los Premios Bancaj Hábitat - *Live in Spain, Dossier de Prensa*, 12 de enero de 2006.

- LOGAN, J. & H. MOLOTCH (1987): *Urban Fortunes. The Political Economy of Place*. University of California Press, Berkeley.
- MARCUSE, P. & R. VAN KEMPEN (eds.) (2000): *Globalizing Cities. A New Spatial Order?* Blackwell, Oxford.
- NAREDO, J. M. & O. CARPINTERO & C. MARCOS (2002): “Los aspectos patrimoniales en la coyuntura económica actual: nuevos datos e instrumentos de análisis”, en *Cuadernos de Información Económica*, 171: 26-56.
- PARIS, C. (2006): “Multiple ‘homes’, dwelling & hypermobility: emergent transnational second home ownership”, *International Conference: Housing in an expanding Europe*, Liubliana, Eslovenia.
- PLANNER-ASPRIMA (2005): *El mercado inmobiliario español: oportunidades y retos*, Madrid.
- PONCE, G. (2005): “De la taylorización a la vertebración del territorio valenciano: Nuevas redes y jerarquías urbanas” en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 143: 105-124.
- PRATS, F. (2003): “Un nuevo modelo turístico en el litoral español”, en *El Ecologista*, 37: 25-27.
- (2005): “Notas de trabajo en torno al litoral, el turismo y la oferta de alojamiento reglado y no reglado en Andalucía”, en *Boletín CF+S*, 29/30 (<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/afpra.html>).
- ROCH, F. (2000): “La institucionalización del mercado de suelo”, en *Le Monde Diplomatique*, n.º 61.
- (2003): “La ciudad inmobiliaria y el precio de la vivienda”, en *Papeles de la FIM*, 20: 115-129.
- “El modelo inmobiliario español”, en F. DÍAZ ORUETA & M. L. LOURÉS SEOANE (eds.): *Desigualdad social y vivienda*, 31-52. ECU, Alicante.
- RODRÍGUEZ, R. (2004): “Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias”, en *Boletín CF+S*, 29.
- SERVICIO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS BBVA (2006): *Situación Inmobiliaria*, BBVA, Madrid, febrero.
- SMITH, N. (2004): “New Globalism, New Urbanism: Gentrification as a Global Urban Strategy”, en N. BRENNER & N. THEODORE (eds.): *Spaces of Neoliberalism. Restructuring in North America and Western Europe*. Blackwell, Oxford, pp. 80-103.
- UNIÓN EUROPEA (2005): *Libro verde sobre el planteamiento de la UE sobre la gestión de la inmigración económica* (<http://europa.eu/scadplus/leg/es/cha/c11331.htm>).
- URRY, J. (2002): *The Tourist Gaze*. Sage, Londres.